



Verkoop
Eengezinswoningen
Fase 1

Veelgestelde vragen

23 Februari 2026

Krijg ik een eigen parkeerplaats toegewezen en wordt deze ook mijn eigendom?

De woningen in blok B krijgen één eigen parkeerplek toegewezen in het hof. De woningen in blok E krijgen een eigen parkeerplek in de parkeergarage. Echter staat deze plek ook ter beschikking voor andere gebruikers van de parkeergarage. De woningen in blok E zijn gegarandeerd van een plek in de garage.

Kan ik een 2^e parkeerplaats kopen?

Dit is niet mogelijk.

Is het vrij parkeren? Zo nee, kan er een (1e en/of 2e) vergunning aangevraagd worden? Wat is de kostenindicatie bij betaald/vergunning parkeren?

De openbare parkeerplekken zijn voornamelijk vrij parkeren. Het is niet bekend of de gemeente in de toekomst betaald parkeren zal invoeren in dit gebied.

Zijn er parkeerplaatsen voor elektrische auto's?

In de parkeergarage komen 10 parkeerplaatsen die ALLEEN bestemd zijn voor het opladen van een elektrische auto. Dit betekent dat je de auto moet verplaatsen wanneer deze vol is.

Kan ik een laadpaal krijgen voor mijn elektrische auto?

Dan kan niet in de parkeergarage. Bij het parkeerhof van blok B kunnen kopers NA oplevering een laadpaal laten plaatsen op hun eigen parkeerplaats. De voorbereiding qua leidingwerk in de grond kan als kopersoptie gekozen worden voor de woningen in blok B. Het bestellen, plaatsen en aansluiten van de laadpaal is voor rekening en verantwoording van de koper.

Is er een VvE en zo ja, wat zijn de servicekosten?

Alle bouwnummers worden toegevoegd aan de beheervereniging Ivoordreef. Vanuit de beheervereniging worden alle gedeelde gebieden, denk aan het achterpad van je woning of de parkeerplaatsen van blok E, beheerd en onderhouden.

De bouwnummers die gebruik maken van de parkeergarage, zoals blok E, worden ook onderdeel van de VvE van de parkeergarage. Voor de Beheervereniging en de VvE worden servicekosten in rekening gebracht. De servicekosten en bijbehorende verdeling zijn nog niet definitief vastgesteld. Als indicatie kunnen we nu aangeven dat het circa € 150,- per maand bedraagt voor de VvE bijdrage van de parkeergarage. De beheervereniging zal circa € 50,- per maand bedragen.

Hoe wordt het binnenterrein (indien van toepassing) ingericht?

Het binnenterrein van blok B wordt ingericht met straatklinkers voor de weg en parkeervakken. De parkeervakken worden genummerd. De groenvoorzieningen worden door de OCI en de betrokken landschapswerper ingericht.

Hoe wordt het openbaar gebied ingericht?

Dat is nog ter nadere afstemming met de gemeente. Hier wordt in een later stadium informatie over gegeven.

Komen er speelvoorzieningen?

In het openbaar gebied komen speelvoorzieningen op het centrale plein.

Hoe wordt het afval gescheiden?

Containers in de tuin / Ondergronds afvalstelsel / Combinatie van beiden

De grondgebonden woningen kunnen een container aanvragen bij de gemeente. De appartementen maken gebruik van de ondergrondse afvalcontainers.

Waar komen de ondergrondse afvalcontainers in het gebied?

Dit is nog niet bekend. Wordt door de gemeente bepaald.

Komt er nog andere bebouwing rond de eengezinswoningen? Hoe ziet dat eruit?

In het project Ivoordreef komen nog twee hogere woontorens met daartussen een lager appartementenblok, en een parkeergarage inclusief sportveld. Deze zijn op de visuals op de website te zien en kunnen eventueel door de makelaar(s) toegelicht worden.

**Kan ik PV-panelen aanbrengen (als optie of naderhand ook zelf)?**

Ja, dat kan. Dit kan via de koperskeuzelijst worden gekozen.

Zijn de PV-panelen op de eigen installatie aangesloten of zijn ze collectief voor de algemene voorzieningen?

PV-panelen worden op de eigen installatie aangesloten.

Zitten de PV-panelen op een aparte groep?

Ja.

Wat krijg ik allemaal?

Bestudeer goed de technische omschrijving en keukenbrochure. U krijgt onder andere een::

- beukenhaag en/of houten hekwerk als afscheiding achtertuin met een houten poort, 1,0m hoog
- Bruynzeel keuken met Etna apparatuur vaatwasser, koelkast met vriesvak, inductie kookplaat, recirculatie afzuigkap en combi-magnetron
- Ingerichte badkamer met Duravit sanitair en thermostaat douchekraan

en Rako tegelwerk, 300x300 op de vloer en 150x300 tegen de wand (tot plafond)

- Elektrische radiator in badkamer
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- 2 PV-panelen bij de hoekwoningen
- Afleverset Eneco in de meterkasten voor verwarming en warm water
- Metalen binnenkozijnen met opdekdeuren zonder bovenlichten met RVS deurgrepen

Welke opties kan ik kiezen?

Bekijk hiervoor de koperskeuzelijst, maar sommige opties moeten al bij de aankoop van de woning en dus bij de makelaar worden gekozen. Dit zijn:

- Uitbouw 1.20
- Uitbouw 2.40m (alleen bij de woningen blok E mogelijk)
- Achterpui aanpassen in 2 openslaande deuren of een schuifpui

Welke beperkingen/aandachtpunten zijn er voor het wijzigen van mijn woning?

Na aankoop zal de wooncoach dit verder kunnen vertellen, maar onderstaand is in elk geval niet mogelijk:

- Aanpassingen aan ventilatie

onderdelen

- Verplaatsen keuken naar achterzijde van de woning
- Verplaatsen toilet, badkamer of technische ruimte
- Verplaatsen schachten, meterkasten, trap
- Aanbrengen van gevelopeningen voor bv. airco

Kan ik eigen leveranciers gebruiken?

Alleen na oplevering.

Kan ik leidingwerk in mijn keuken, badkamer en toilet aanpassen bij de keuze voor casco?

Ja, mits op tijd de gewenste posities zijn aangeleverd en de offerte voor de aanpassingen akkoord is gegeven.

Zitten er ook huurwoningen in het project? Zo ja, welke woningen zijn dat en is het sociale of vrije sector huur?

De langwerpige woonblokken zijn sociale huurappartementen van Bo-Ex en het carré blok daatussen zijn middenhuur appartementen van Amvest.

**Wat zijn de energielabels van de eengezinswoningen in Fase 1, in verband met groene financiering?**

De woningen hebben een Energielabel A+++ . Hiermee kan € 25.000 extra hypotheek aangevraagd worden.

Is de woning NOM?

Nee

Kan ik nog subsidie krijgen op de PV-panelen?

Nee

Hoe wordt de woning verwarmd?

Door stadsverwarming in combinatie

met een WarmteKoude Opslag verderop in de wijk. In de parkeergarage komt de centrale ruimte van waaruit de warmte en koude wordt verdeeld over het project gebied.

Kan ik de woning ook koelen?

Ja, in beperkte mate. Het is geen airco.

Hoe wordt de woning geventileerd?

De woning wordt met een Warmte Terug Win systeem geventileerd. Dit betekent geen dat er geen ventilatieroosters in het de gevel zitten, wel kan er per verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamer, keuken)

minimaal 1 raam of deur geopend worden om de ruimte extra te luchten. In de keuken, badkamer en toilet worden afzuigventielen geplaatst en in de woonkamer en slaapkamers toevoerventielen. Positie en aantal wordt door de installateur bepaald.

Ligt er overal vloerverwarming?

Ja, er ligt overal vloerverwarming. De temperatuur is per verblijfsruimte regelbaar. Deze vloerverwarming kan ook gebruikt worden om beperkt te koelen.



Kan ik een groen financiering krijgen?

Geen specifieke groen financiering. Wel kan op basis van de voorlopige energielabels A+++ extra hypotheek verkregen worden.

Hoe weet ik of ik de woning kan betalen?

Je kunt vrijblijvend een gesprek aangaan met een financieel adviseur van bijvoorbeeld een bank of De Hypotheker. In dit gesprek krijg je een goed beeld of je de woning kunt betalen en wat jouw toekomstige maandlasten zullen zijn. Via Punt Makelaars kunt u terecht bij De Hypotheekshop: 0307600160 - Noorderstraat 8 3512 VX te Utrecht. Via De Keizer kunt u terecht bij GeldXpert: 0302759040 - Biltstraat 113b 3572 AN te Utrecht.

Wanneer start ik met betalen

Zodra je naar de notaris gaat voor het passeren van de leveringsakte en de bouw nog niet is begonnen, betaal je de koopsom van de grond. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen vanaf het moment dat de bouw start. De notaris verzorgt bij het passeren van de leveringsakte de betaling van alle tot op dat moment verschuldigde termijnen en eventuele rente. Na de start van de bouw en zodra een bepaald punt in de bouw is bereikt, ontvang je van ERA Contour een factuur die je vervolgens binnen 2 weken dient te betalen. Je kunt betalen uit eigen middelen of de factuur doorsturen naar jouw hypotheekverstrekker. Als het passeren van de leveringsakte bij de notaris heeft plaats gevonden, zal de hypotheekverstrekker zorg dragen voor betaling.

Wanneer moet de hypotheek rond zijn?

Zodra de bouw van de woning definitief doorgaat, word je door de notaris uitgenodigd om de leveringsakte en hypotheekakte te passeren. Het is verstandig om de hypotheek rond te hebben zodra je in de gelegenheid wordt gesteld de akten te passeren.

Wat is bouwrente?

Als je later in een project instapt dan betaal je rente over de reeds vervallen termijnen tot aan de datum van overeenkomsten van de koop- en aannemingsovereenkomst. Het percentage van deze rente is in de koop-/aannemingsovereenkomsten vastgesteld. Deze bouwrente is niet fiscaal aftrekbaar.

Wat is transportrente?

Dit is de rente berekend vanaf de datum overeenkomen (of zoveel later als vastgesteld in de koop- en aannemingsovereenkomst) tot aan de datum van passeren van de leveringsakte bij de notaris. Het percentage van deze rente is in de overeenkomsten vastgesteld. Deze transportrente is wel fiscaal aftrekbaar.

Wanneer moet ik bouwrente gaan betalen?

Bouwrente is van toepassing wanneer de woning wordt gekocht nadat de bouw al gestart is.

Hoe wordt het meerwerk in rekening gebracht?

25% bij opdracht en 75% voor oplevering van de woning.

Kan ik het meerwerk mee financieren?

Het meerwerk dat bij de makelaar gekozen wordt komt in de aannemingsovereenkomst te staan en wordt daardoor ook mee gefinancierd in de hypotheek.

Moet ik nog rekening houden met extra kosten die ik moet betalen als ik een woning koop?

Ja, zo heb je bijvoorbeeld de kosten bij het sluiten van een hypotheek (advieskosten en notariskosten), je kan te maken krijgen met rentevergoedingen, je krijgt misschien te maken met extra kosten voor de inrichting van de badkamer, keuken en toilet en overige

koperskeuzes. En je krijgt te maken met de kosten voor de verdere afwerking en inrichting van de woning.

Kan ik ook mijn eigen notaris kiezen?

Dat is alleen mogelijk voor het passeren van de hypotheekakte, maar niet voor de leveringsakte. Het is wel noodzakelijk dit goed af te stemmen met de projectnotaris.

Kan ik de woning met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kopen?

Nee

Wat betekent vrij op naam (VON)?

Dit betekent dat je koopt inclusief belasting (21% BTW) en inclusief notariskosten voor de overdracht.

Van wie koop ik de woning?

De grond koop je van de Ontwikkelcombinatie Ivoordreef (OCI) en daar wordt ook de koopovereenkomst mee gesloten. De aannemingsovereenkomst wordt gesloten met ERA Contour. ERA Contour blijft ook aanspreekpunt tijdens de bouwperiode van de woning.

✓ Planning

Wanneer is de start bouw?

Deze is afhankelijk van de snelheid van verkoop. Zodra er 70% is verkocht krijgt u een brief waarin we een indicatie geven van de start van de bouw. We verwachten zelf dat we medio april 2026 voldoende woningen verkocht hebben om de voorbereiding tot start bouw te kunnen opstarten. In dat geval kunnen we medio november 2026 starten met de bouw.

Wanneer is de oplevering?

De bouwtijd is zo'n 10-11 maanden na start van de woning. Prognose oplevering kunnen we nu nog niets over zeggen. Dit is afhankelijk van de voortgang verkoop.

Is de omgevingsvergunning (bouwvergunning) al verleend?

Ja, deze is verleend en onherroepelijk.

Wat is de bouwrouting?

Welke woningen worden als 1^e gebouwd en opgeleverd?

We starten met Blok B1 - B2 - B3, daarna volgt E1 - E2.

Wanneer gaat de volgende fase in verkoop?

Dat is afhankelijk van de verkoop van deze fase.

Wanneer kan ik naar de notaris?

Zodra aan alle opschortende en ontbindende voorwaarden zijn voldaan.

🗨 Communicatie

Krijg ik straks een vast aanspreekpunt? Zo ja, wie en vanaf welk moment?

Ja, de wooncoach wordt Ysette Reitsma. Zodra de aannemingsovereenkomst is getekend wordt een gesprek ingepland

in de WAREHOUSE. Dit is de showroom in Rotterdam waar ook het sanitair, keuken en tegelwerk kan worden bekeken en desgewenst als meerwerk kan worden aangepast.

Is de wooncoach van de aannemer of extern Van de aannemer

Welke bedrijf gaat mijn huis bouwen
ERA Contour